



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Oficial: PAULO JORGE LENCASTRE

Substituto: JOÃO DE DEUS COELHO

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel. 252-5051 - CNPJ 30.715.734/0001-18

Certifico atendendo ao que me foi pedido, que dos livros deste Cartório consta transcrito no livro auxiliar em data de 20 de dezembro de 1968, sob número 237 a fls.165, a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Edifício "SANTOS VAHLIS" do teor seguinte: Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Condomínio do Edifício Santos Vahlis, sito à Rua Senador Dantas nº 117, realizada aos 14 de abril de 1962. Aos quatorze dias do mês de abril do ano de mil novecentos e sessenta e dois, no salão "BELIZARIO SOUZA" da Associação Brasileira de Imprensa, nesta cidade, reuniram-se os condôminos, proprietários e promitentes compradores das unidades do Edifício Santos Vahlis para deliberarem sobre o seguinte temário, previamente anunciado: a) Discussão e aprovação da convenção do Edifício. Assumiu a presidência dos trabalhos o síndico Vahlis e Cia Ltda., na pessoa de seu representante Dr. Alif Palis, que convidou para secretario o Dr. Antonio Monteiro Silva, que aceitou. Lida e achada conforme foi aprovada a ata anterior pela unanimidade dos presentes. Em seguida o Sr. Presidente declarou em discussão o projeto de Convenção do Edifício que todos tinham em seu poder, em cópias mimeografadas. Discutido, artigo por artigo, foi aprovada a convenção do teor seguinte: ARTIGO 1º) O Edifício construído à Rua Senador Dantas nº 117, na Cidade do Rio de Janeiro, composto de 888 apartamentos e 21 lojas, 23 sobre-lojas e 4 apartamentos de cobertura denominar-se-a EDIFÍCIO SANTOS VAHLIS ereger-se-a por esta convenção. ARTIGO 2º) O Edifício se constitui de uma parte de coisas de propriedade comum, indivisíveis e inalienáveis de todos os condôminos, e de outra parte de coisas da propriedade exclusiva de cada condômino. ARTIGO 3º) São coisas de propriedade comum as referidas no artigo 2º do Decreto 5484 de 1928, notadamente o terreno e a estrutura de concreto armado, as fundações, as partes externas das unidades autônomas, locais para medidores de luz, gás e força, caixas d'água e as bombas e aparelhamentos respectivos, ornamentos das fachadas (excluídas as janelas e venezianas) as entradas, halls, poços dos elevadores e os respectivos elevadores, playgrounds, casas de máquinas, escadas, galerias, peças de circulação geral, pisos das áreas internas de iluminação, os tubos de depósito de lixo, os incineradores, os encanamentos de troncos de água, de telefone, de gás, de esgoto e de eletricidade, quadro de força e luz, e os fios troncos de eletricidade e todos os ramais destinados a servir as dependências de uso comum, pela própria natureza do Edifício, assim como o quarto do porteiro, no terraço, e a sala da administração da portaria. ARTIGO 4º) São coisas de propriedade exclusiva de cada condômino os apartamentos, as lojas e seus sub-solos, a sobre-loja, os apartamentos de cobertura, tudo com meação de paredes, assoalhos e tetos. ARTIGO 5º) As modificações a serem feitas nas partes de propriedade exclusiva de cada condômino não podem prejudicar a solidez do Edifício, e afetar as partes externas

Cartório do 1º Ofício de Notas, Av. Pres. Vargas, nº 170, 2º andar - Centro - RJ. Tabelião Luis V. de Azevedo

Certifico e dou fé que a presente cópia é a documento que foi apresentado. Cód. 06810A10211 (R)

Rio de Janeiro, 20 de Janeiro de 2007. Setenta e três

Paulo Jorge LenCASTRE

DE NOTAS

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO

AUTENTICAÇÃO

NCV

1ATO

EDF-17332

3X7 734748

Total

Denise Garcia Vieira - Sald. Total



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Oficial: PAULO JORGE LENCASTRE

Substituto: JOÃO DE DEUS COELHO

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel. 252-5051 - CNPJ 30.715.734/0001-18

condomínio no que for de interesse comum, inclusive na justiça e nas repartições públicas, constituindo advogado para isso e superintender a administração geral do prédio, obedecendo aos dispositivos da presente convenção; B) admitir e demitir os porteiros e quaisquer empregados, fixando-lhes os ordenados dentro das verbas estabelecidas, sendo proibido os contratos de trabalho por prazo curto; C) Ordenar as obras de caráter urgente, obedecidas as verbas orçamentárias, voltadas para esse fim; D) depositar as importâncias, voltadas para esse fim; D) depositar as importâncias fornecidas pelos condôminos em banco oficial, em nome do condomínio, e movimentar a conta corrente; E) por a disposição dos condôminos, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data das Assembleias Ordinárias, as contas da administração referente ao exercício findo, com os respectivos comprovantes; F) manter a escrituração de um livro caixa, no qual devem ser lançados os pagamentos e recebimentos referentes ao Condomínio; G) entender-se com as repartições públicas sobre assuntos que disserem respeito ao prédio; H) fazer cumprir as disposições da presente convenção e o regulamento interno, bem como decidir sobre os casos omissos, dando posterior conhecimento aos demais condôminos, através de circular. ARTIGO 21º) Caberá ao administrador os encargos acima especificados ao síndico, já que ambas as funções se identificam. ARTIGO 22º) Cabe ao Conselho Fiscal: A) aprovar ou negar aprovação das contas do síndico ou do administrador, no fim de cada ano, apresentando para tal um relatório à Assembleia Geral; B) convocar no impedimento do síndico, Assembleias, tudo conforme o estatuto na presente convenção; C) aprovar despesas não previstas no orçamento, mas necessárias ao perfeito funcionamento do prédio ou do condomínio; D) reunir-se pelo menos uma vez ao mês, a fim de apreciar os atos do síndico ou do administrador. ARTIGO 23º) O condomínio, reunido em assembleia geral dos condôminos, pela maioria dos presentes, poderá ordenar a dispensa ou despedida de qualquer empregado do condomínio. ARTIGO 24º) Os condôminos obrigam-se por si e por seus sucessores ao fiel cumprimento e observância da presente convenção e do regulamento interno do Edifício, comprometendo-se a inserir nos contratos de venda, de locação, e em outros que importem em cessão de direitos que recair sobre as unidades, cláusulas expressas nesse sentido. Parágrafo único – No caso de desobediência ao preceituado nesse artigo, a nulidade de qualquer dos atos acima referidos poderá ser judicialmente pedida, sem prejuízo da multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato omissos, em que sempre incorrerá o condômino, além de responder por todas as despesas resultantes, inclusive honorários de advogado, perdas e danos. ARTIGO 25º) Será feito seguro obrigatório para cobrir os riscos de responsabilidade civil, contra incêndio, raio, terremoto, ciclone, acidentes de trabalho e outro abrangendo todo o imóvel; o

CUU72957

segundo será feito pelo valor global do prédio sendo o prêmio rateado entre os condôminos na proporção das quotas de terreno. ARTIGO 26º) É facultado a qualquer condômino aumentar por sua conta o seguro correspondente a sua unidade, para cobrir o valor de benfeitorias ou melhoramentos, e nesse caso liquidará diretamente com a seguradora o valor correspondente. ARTIGO 27º) Ser por força da ocupação de qualquer unidade do prédio, for aumentado o prêmio de seguro do mesmo, ficará a cargo do respectivo condômino o excesso correspondente. ARTIGO 28º) Constituem encargos comuns de todos os condôminos, na proporção da fração de terreno correspondente as unidades que possuam, as despesas de pessoal, leis sociais, seguro de acidente de trabalho, de fogo e responsabilidade civil, férias e serviços extras, conservação e limpeza, conservação de elevadores, bombas e incineradores, impostos, taxas, e licenças; administração e subsídio do síndico, e do administrador, energia elétrica e gás, e demais despesas de condomínio na conformidade das verbas aprovadas em Assembléia Geral. Parágrafo Único. As lojas do andar térreo pagarão somente proporcional as suas quotas de terreno, a parte de pessoal da portaria e administração do prédio de despesas do condomínio que lhe dizem respeito. ARTIGO 29º) O condômino que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse pessoal deverá suportar o excesso correspondente. ARTIGO 30º) Contribuições devidas pelos condôminos serão pagas por trimestre adiantadamente até o vigésimo quinto dia útil do primeiro mês de cada trimestre, exceto em janeiro em que este prazo de vinte e cinco dias será contado a partir da realização da Assembléia Ordinária. Parágrafo primeiro. As contribuições não pagas no prazo acima estabelecido ficarão majoradas de juros de mora de dez por cento ao mês além da correção monetária. Parágrafo segundo. Contra os condôminos que pagarem as importâncias que lhe couberem nas contribuições relativas aos encargos ou para as reparações das coisas de propriedade comum nos prazos fixados pelo síndico promoverá ação executiva de cobrança da dívida e seu acréscimo respondendo o faltoso por todas as despesas inclusive honorários de advogado. ARTIGO 31º) Os condôminos obrigam-se por si e seus herdeiros ou sucessores ao fiel cumprimento dessa convenção em todos os seus termos condições e obrigações e elegem o foro desta cidade, renunciando a qualquer outro que daqui por diante lhes couber. ARTIGO 32º) Ficam respeitadas as decisões das Assembleias anteriores a esta, quanto a eleição do atual síndico e administradora. Aprovada unanimidade, nos termos acima a convenção do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTOS VAHLIS e não havendo no temário nenhum outro assunto a ser tratado ou discutido declarou a presente encerrada a seção, e para constar, lavrou-se a presente ata que vai assinada por mim, pelo presidente e pelos condôminos presentes. O referido é verdade; do que dou fé. Rio de Janeiro, 06 de julho de 2001.

Certidão:	R\$ 7,45
Informática:	R\$ 1,69
Digitalização:	R\$ 4,52
Folha Excedente:	R\$ 1,47
Lei 3217:	R\$ 3,02
Total:	R\$18,15

Escritório de Registro de Imóveis
 Juiz de Direito João de Deus Coelho
 Juiz de Direito

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 SELO DE FISCALIZAÇÃO
CERTIDÃO
 UA085036

ED 17/350
 183
 DE
 AUTENTICAÇÃO
 K0J
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 SELO DE FISCALIZAÇÃO
 CERTIFICADO de que a presente cópia é a reprodução fiel do documento que foi apresentado. Data: 06/07/2007 (FERRARI)
 Rio de Janeiro, 06 de Janeiro de 2007. Servantia : 3,42
 Daria Soares Vieira - Subst. Total : 4,44
 30% TORNINHOS : 1,02

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTOS VAHLIS - REGISTRADA AS
 FLS. 165 DO LIVRO AUXILIAR - SOB O Nº 237 DO 7º OFÍCIO DO REGIS-
 TRO GERAL DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO
 DE JANEIRO.....

ALTERAÇÃO DO ARTIGO 30
 =====

Os condôminos abaixo e a seguir assinados nas fôlhas
 subseqüentes, rubricadas pelo Condomínio, vêm, em consonância -
 com a deliberação da Assembléia Geral Extraordinária, realizada
 no dia 15 de julho de 1985, e por maioria de mais de 2/3 (dois
 terços) de seus condôminos (artigo 16 da Convenção do Edifício)
 modificar o artigo 30 (trinta) da Convenção do Condomínio do E-
 difício Santos Vahlis, da Rua Senador Dantas nº 117, Centro, --
 nesta cidade do Rio de Janeiro, que passa a ter a seguinte re-
 dação:

"As contribuições (cotas condominiais) devidas pelos condô-
 minos, serão pagas mensalmente, até o dia 10 de cada mês vincen-
 do, exceto em janeiro, quando se realiza a Assembléia Geral Or-
 dinária e também, quando da aprovação de cotas extras, em que -
 este prazo poderá ser prorrogado por 10 (dez) dias, a contar da
 realização de Assembléias que alterem o valor da mencionada co-
 ta condominial. Estas cotas, poderão ser estipuladas por índices
 que correspondam à desvalorização da moeda e/ou corrijam a infla-
 ção, em substituição à valores em cruzados, tudo sempre de acôr-
 do com o que for deliberado em Assembléia Geral.

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos efetuados até o dia 10 --
 (dez) de cada mês vincendo, terão um desconto de 10% (dez por --
 cento). Entre os dias 11 e 30 de cada mês vincendo a cota con-
 dominial será paga sem qualquer desconto; após esta data sofrerá -
 uma majoração de 10% (dez por cento) a título de multa, mora de
 1% ao mês, além da correção monetária, sobre o débito, observada
 a alteração dos valores das O.T.N.s, ou outro índice determinado
 pelo governo.

Parágrafo Segundo: Contra os condôminos que não pagarem, nos
 prazos fixados, as importâncias que lhes couberem nas contribui-
 ções relativas aos encargos ou para as reparações das coisas de
 propriedade comum, o síndico promoverá ação competente de cobran-
 ça da dívida e seus acréscimos, respondendo o faltoso por todas
 as despesas, custas judiciais e honorários advocatícios."

A alteração acima será levada para registro no Ofício
 de Títulos e Documentos e/ou no Registro Geral de Imóveis.




Rio de Janeiro, 28 de outubro de 1985
 CONDOMÍNIO ED. SANTOS VAHLIS

Administrador

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTOS VAHLIS REALIZADA EM 27 DE JULHO DE 2005. Aos vinte e sete dias do mês de julho do ano de dois mil e cinco, conforme Convocação enviada aos senhores condôminos e publicada no Diário Oficial do Estado no dia 18 de julho de 2005 e no Jornal do Brasil no dia 16 de julho de 2005, teve início às 18:00 horas, em segunda e última convocação, na cobertura do Edifício, a Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Santos Vahlis, sito na Rua Senador Dantas, 117, Centro, Rio de Janeiro, RJ, com a presença de condôminos e procuradores legais representando 176 unidades. Aberta a seção, o Dr. Almir Damacena, proprietário da Sala 1034, foi eleito por unanimidade para presidir os trabalhos. O Sr. Presidente convidou o Sr. José Antônio de Azevedo para secretariá-lo. Solicitado, o Sr. Síndico leu a pauta e explicou que O Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro vem entendendo como "multa embutida" o desconto concedido para pagamento antecipado de cotas condominiais. Que, entretanto, esse entendimento contraria decisão do STJ por meio da qual a Corte de Justiça manifestou o entendimento de que este procedimento é gerencial e visa estimular o pagamento em dia das obrigações condominiais, citando, inclusive que "...é rotina no gerenciamento de cobrança, seja de cotas de condomínio, seja de mensalidades de clubes, o estímulo ao pagamento antecipado...Até mesmo o Poder Público assim procede no recolhimento dos impostos, sem qualquer mácula de ilegalidade". De todo o modo, esta decisão do STJ não obriga os Juízes de 1ª Instância dos Tribunais Estaduais, os quais podem continuar decidindo de maneira contrária aos interesses do Condomínio. Esclareceu que a cobrança praticada pelo Condomínio não é, nem nunca foi, forma de penalidade, mas sim de estímulo para pagamento em dia, premiando o condômino diligente que se beneficia de um desconto. Esclareceu, ainda, que nunca foi praticada qualquer ilegalidade na cobrança da cota condominial, mas que a realidade dos julgamentos recomenda proceder a uma modificação para se evitar problemas futuros. Após exaustivos debates, o Sr. Presidente solicitou que os presentes se manifestassem, escolhendo uma das seguintes propostas: A- Manter o valor da cota condominial atual. Antecipar o vencimento para o dia 10 de cada mês. Extinguir o desconto de 10% para pagamento antecipado. Cobrar judicialmente quando o débito completar 60 dias. B- Reduzir o valor da cota condominial em 5%. Antecipar o vencimento para o dia 10 de cada mês. Extinguir o desconto de 10% para pagamento antecipado. Cobrar judicialmente quando o débito completar 60 dias. C- Manter o valor da cota condominial atual. Manter o vencimento no dia 30 de cada mês. Manter o desconto de 10% para pagamento antecipado no dia 10. Cobrar judicialmente quando o débito completar 60 dias. D- Utilizar os critérios orientados pela decisão judicial que deu ensejo a esta Assembléia e estudar uma sanção outra aplicável ao condômino reiteradamente inadimplente. Apurados os votos, a opção "A" recebeu 35 (trinta e cinco) votos, a opção "B" recebeu 103 (cento e três) votos, a opção



“C” recebeu 37 (trinta e sete) votos e a opção “D” recebeu 1 (um) voto, dado pelo Dr. Masahiro Tanabe, proprietário da Sala 432, que se apresentou como o condômino que, cobrado através da justiça, questionou o desconto por antecipação de pagamento, o que ensejou esta Assembléia. Assim, ficou decidido que, já a partir do mês de agosto de 2005, a data do vencimento para pagamento das cotas condominiais será todo dia 10, e que de agosto de 2005 até janeiro de 2006 as cotas condominiais terão os seguintes valores: R\$209,00(duzentos e nove reais) mais R\$5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) de rateio para a CEDAE e R\$45,00 (quarenta e cinco reais) para a modernização dos elevadores, totalizando R\$259,50 (duzentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos) para as salas ou apartamentos com finais 01 a 17, 19 a 22, 24 a 40, 42 a 45 e sobrelojas 201 e 221 a 223; R\$418,00 (quatrocentos e dezoito reais) mais R\$11,00 (onze reais) de rateio para a CEDAE e R\$90,00 (noventa reais) para a modernização dos elevadores, totalizando R\$519,00 (quinhentos e dezenove reais) para as salas ou apartamentos da cobertura e com finais 18, 23 e 41 e sobrelojas 202 a 220; e R\$104,50 (cento e quatro reais e cinquenta centavos) mais R\$22,50 (vinte e dois reais e cinquenta centavos), totalizando R\$127,00 (cento e vinte e sete reais) para as Lojas. A cota do gás continua sendo de R\$15,00 (quinze reais) mensais para todas as unidades que fazem uso do gás, quer o imóvel seja de uso residencial ou não residencial. Ficou aprovado, ainda, que o Condomínio deverá cobrar judicialmente o condômino que ficar inadimplente por mais de sessenta dias. Às 20:30h, agradecendo a presença de todos, o Sr. Presidente deu como encerrada a Assembléia e determinou que eu, Secretário, lavrasse a presente Ata.



Almir Damacena – Presidente



José Antônio de Azevedo - Secretário

20º OFÍCIO DE NOTAS - NOTÁRIA VERA LÚCIA CARIO SEQUEIRA
 AV. ALMIRANTE BARROSO, 2 - SBLJ - TEL.: (21) 2220-9545 - RJ

Reconheço, por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de ALMIR DAMACENA
 ANTONIO DE AZEVEDO XXXX XXXX XXXX XXXX

Edison de Carvalho substituto - mas

valido somente com selo de fiscalização, Rio de Janeiro, 28/07/2009

Firmas: 1,34 P.Dados: 4,80 Outros: 1,22 Total: 7,36

CP 96633/15-RJ
 Edison de Carvalho
 OFÍCIO DE NOTAS

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 SELO DE FISCALIZAÇÃO RECONHECIMENTO DE FIRMA
 2 ATOS CBK
 JAI91664

